

السياسة الجزائرية المنتهجة في مجال معالجة البنايات الفوضوية

THE ALGERIAN POLICY ADOPTED IN THE FIELD OF
TREATING ANARCHIC BUILDINGS

حمود نعيمة* ; بومعوش نصرالدين**

Soumis : le 15 mars 2022 Accepté : le 10 juin 2022

Abstract :

In this article, we will shed light on the most important measures and remedial measures taken by the Algerian state towards the phenomenon of random buildings in general and chaotic buildings in particular, in order to prevent the disease of chaos in urbanization and to address the various illegal structures in their various forms, patterns and names because of their negative impact on the model system Urban construction in general and on the aesthetic view of many cities and harms even the archaeological sites and historical monuments and their surroundings, directly or indirectly.

Keywords: Chaotic construction, addressing squatter structures, coordination and management, urban actors, implemented policies.

ملخص

سنقوم في هذا المقال بتسليط الضوء على أهم التدابير والاجراءات العلاجية التي اتخذتها الدولة الجزائرية اتجاه ظاهرة البنايات العشوائية بشكل عام والبنايات الفوضوية بشكل خاص، قصد الوقاية من داء الفوضى في العمران والتصدي لمختلف البنايات اللاشرعية بمختلف أشكالها وأنماطها وبمختلف تسمياتها لما لها من أثر سلبي على منظومة النموذج العمراني عموما وعلى المنظر الجمالي للعديد من المدن وتسيء حتى للمواقع الأثرية والمعالم التاريخية وما جاورها بصفة مباشرة أو غير مباشرة.

الكلمات المفتاحية: البناء الفوضوي ، معالجة البنايات العشوائية ، التنسيق والتسيير ، الفاعلين الحضريين، السياسات المنتهجة

* : حمود نعيمة : Institut de gestion des techniques urbaines, université de Constantine 3 ;

Naima.hammoud@univ-constantine3.dz

** : بومعوش نصرالدين : Faculté d'Architecture et d'Urbanisme, université de Constantine 3 ;

nasreddine.boumaouche@univ-constantine3.dz

مقدمة

عملت الجزائر جاهدة للحد والقضاء على ظاهرة البناء الفوضوي التي باتت تنغس على كبريات مدنها بانتشارها السريع عبر مختلف مجالاتها الحضرية، وقد بات من الضروري تسليط الضوء على أهم التدابير و الإجراءات العلاجية التي اتخذتها الدولة الجزائرية اتجاه ظاهرة البناء العشوائية بشكل عام والبناءات الفوضوية بشكل خاص، قصد الوقاية من داء الفوضى في العمران والتصدي لمختلف البناءات اللاشريعة بمختلف أشكالها وأنماطها وبمختلف تسمياتها لما لها من أثر سلبي على انسجام المباني وجمالية المظهر العمراني وبالتالي طرح مشكل التنسيق والتسيير داخل هذه المناطق الحضرية وتحقيق تنميتها في شتى المجالات بالإضافة الى التأثير السلبي على المنظر الجمالي للعديد من المدن وتسيء حتى للمواقع الأثرية والمعالم التاريخية وما جاورها بصفة مباشرة أو غير مباشرة، الى جانب انتشار الآفات الاجتماعية والبيئة والأمراض .

1. السياسة المنتهجة في مجال معالجة البناءات الفوضوية

1.1. سياسة هدم باءت بالفشل قبل بدايتها

من أجل القضاء على ظاهرة البناء الفوضوي بالجزائر كان لزاما على الدولة وضع استراتيجية محكمة ومخطط لها مسبقا حتى تتفادى تأزم الوضع كما حدث مع سياسة الهدم التي اثبتت فشلها في العديد من الدول. فقد أقرت الدولة بسلبية هذا الحل لما يكلفها من خسائر كثيرة ويحملها أعباء مادية كبيرة الى جانب عدم فعاليتها خاصة من ناحية صعوبة نقل أصحاب هذه السكنات الى مناطق أو سكنات أخرى في ظل الازمة السكنية الحادة التي عرفتها البلاد في تلك الفترة والتي عملت على استمرار ظهور البناءات القصديرية والفوضوية وسرعت من انتشارها وتوسعها داخل المحيط الحضري وخارجه. لهذا فقد قررت الدولة وضع استراتيجية جديدة وفق منهجية تعتمد على أسلوب التسوية والادماج الحضري للأحياء غير الشرعية من خلال سن مجموعة من القوانين والنصوص التشريعية مع ضبط مختلف الوسائل والآليات التي تسمح بالتدخل في المجال في كل زمان ومكان.

2.1. أسلوب التسوية

من بين الحلول التي انتهجتها الدولة الجزائرية في معالجة مشكل البناء الفوضوي بعيدا عن الهدم والازالة هو أسلوب التسوية الذي يتم على مستويين: المستوى الاول: العقار: حيث يتم أولا تسوية الوضعية العقارية للأراضي المنجز عليها السكنات الفوضوية المستوى الثاني: البناء: اين تتم تسوية الوضعية العمرانية للبناءة او المساكن بمحاولة مطابقة البناءة مع قواعد البناء والتعمير المنصوص عليها في القانون والمحددة برخصة البناء حسب كل حالة. نذكر هنا بمفهوم التسوية الذي يعني : منح المستفيد سندا قانونيا لإثبات حقه او شرعيته في الوضع الذي هو عليه.

2. مراحل عملية التسوية

1.2. تسوية البناءات الفوضوية قبل سنة 2008

عملت الدولة الجزائرية منذ الاستقلال على معالجة ووضع حد للبناء الفوضوي الذي ما لبث ان انتشر بشكل خطير في سنوات الثمانينات بسبب تفاقم أزمة السكن وتزايد الخلل ما بين العرض والطلب حيث بدأ هذا المشكل يشغل السلطات والرأي العام، وأصبح يحوز على اهتمام واسع بمحاولة معالجته بشكل جدي

وصارم من خلال استصدار قوانين خاصة إما بتسوية البناءات الفوضوية أو بتصحيح ومعالجة بعض النقائص القانونية التي تسببت في تقادم مشكل السكن وتزايد ظاهرة البناء الفوضوي. فجاء الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 والمتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والذي جاء كحل لتطهير الأملاك العقارية حيث حدد حالات تسوية الوضعية العقارية حسب تاريخ ملكية الأرض التي جاء بها والتي تتضح في نقطتين: ملكية الأرض قبل 1975: من أجل إصلاح العملية العقارية يتم تسجيل الملكية العقارية من طرف موثق في مصلحة الأملاك (les domaines)

ملكية الأرض بعد 1975: عملية التسوية في هذه الحالة تتمعن طريق الاتفاق على ثمن متعلق بقيمة الأرض، هذا الأخير يزداد تدريجيا حسب حالة البناء التي انجزت دون احترام لقواعد التعمير. القانون رقم 82-02 المؤرخ في 06/02/1982 والمتعلق بتنظيم إجراءات منح رخصة البناء ورخصة التجزئة، والذي جاء بتفصيل لشروط وتنظيمات منح رخصة البناء من أجل تسهيل عملية التهيئة الخاصة بأصحاب المباني المخالفة ومطالبتهم بمطابقة بناياتهم بما جاء في رخصة البناء والا فمصيها الهدم، المرسوم رقم 85-01 المؤرخ في 13 أوت 1985 الذي يحدد قواعد شغل الأراضي ويهدف إلى وقايتها وحمايتها، من خلال تنظيم التعمير وفق معايير وقواعد البناء المنصوص عليها في التهيئة وقوانين العمران وذلك بمنح رخصة البناء وتسوية وضعية البناءات الفوضوية حسب طبيعتها العقارية وفق حالات معينة:

إذا كانت طبيعة الأراضي المنجز عليها البناءات الفوضوية عمومية: سمح القانون للبلدية في هذه الحالة بدمج العقارات التي كانت محل عقود باطلة في الأملاك الوطنية التابعة للبلدية عن طريق حلول البلدية بقوة القانون محل أطراف صفقة نقل ملكية غير قانونية¹ مثل العقود العرفية دون رد الثمن المدفوع، ومن غير دفع المصاريف والتعويضات إلا إذا كانت الأراضي مخصصة للاستغلال الفلاحي أو تقع ضمن مجال الارتفاقات (ارتفاق طبيعي مثل الود، ارتفاق اصطناعي مثل خطوط الكهرباء ذات التوتر العالي والمتوسط وخط الغاز الطبيعي وغيرها) فلا تسوى وضعيتها ولا تسلم لها رخصة البناء. في حالة عدم توفر عقود ملكية رسمية للقطعة الأرضية وهو ما يميز أغلب البناءات الفوضوية بالجزائر في هذه الحالة، حددت التسوية بالنسبة للأراضي الخاصة كما يلي:

إذا كانت البناءة من انجاز صاحب الأرض أي مالكها الرسمي أين يشترط في هذه الحالة الالتزام بقواعد التعمير والبناء.

إذا كان صاحب البناءة ليس المالك الأصلي للأرض فيترتب عن ذلك تسوية الوضعية العقارية قبل تسوية البناءة.

المرسوم رقم 85-212 المؤرخ في 13/08/1985 الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خاصة، والذي قامت الجماعات المحلية الممثلة في الولاية والبلدية من خلاله بتسوية وضعية الأحياء الفوضوية²، بتوفير الحد الأدنى من المرافق والتجهيزات الضرورية مثل (مؤسسات التعليم الابتدائي، ملاحق للبريد والمواصلات وادخال بعض الإصلاحات على شبكة الطرق والهيكل القاعدية مثل الصرف الصحي، الكهرباء والغاز)، إلى جانب تسوية بعض المباني على مستوى بعض الأحياء الفوضوية.

ونشير هنا إلى أن تسوية وضعية البناءات الفوضوية أخذت شكلا رسميا بدءا من هذا المرسوم.

¹ - المادة 13 من الأمر 85-01 تنص على : " أن كل نقل ملكية مخالف لأحكام المادتين 8 و 9 أعلاه، و أي نقل ملكية يتم بما يخالف القوانين المعمول بها ينجر عنه بقوة القانون حلول البلدية محل أطراف صفقة النقل غير القانونية في حق الملكية. ² - هي في حقيقة الأمر إصلاحات وعمليات تدخل مست توطين بعض المرافق ببعض الأحياء وتحسين الهياكل والشبكات وليست تسوية، لان العملية لم يترتب عنها أي وثيقة او شهادة تؤكد وقوع التسوية و شرعية البناء وبالتالي حق الربط بالشبكات والهياكل كما انها خصت أحياء دون أخرى إضافة الى انها لم تمس الوعاء العقاري للبناءات الفوضوية بل خصت تسوية بعض المباني الخاصة كالتالي كانت محل نزاع.

وقد لاقى هذا القانون في بدايته تردها كبيرا من طرف أصحاب البناءات الفوضوية بالتقدم ووضع ملفات التسوية نتيجة تخوفهم من تحمل المسؤولية وعدم قدرتهم على تحمل مصاريف التسوية التي تتطلبها عملية التهيئة وتحسين الشبكات والطرق والنتيجة عدد محدود من طلبات التسوية بالمقارنة مع العدد الكبير للبناءات الفوضوية المنتشرة عبر كامل التراب الوطني كما يوضحه الجدول التالي:

الجدول 01 : اجمالي ملفات التسوية للبناءات الفوضوية عام 1986

333.573	إحصاء البناءات الفوضوية (recensées)
170.474	الملفات الموضوعة
118.203	الملفات (instruits) من طرف لجنة الدائرة
95.585	ملفات تم تسويتها (régularisés)
1741	تهديم او القابلة للهدم démouir ou à démouir
560	عدد الجمعيات النقابية المنشأة

المصدر: M.A.T.U.C 1987 ; Situation arrêtée au 31.12.1986

لكن المؤسف هنا هو عدم قيام الدولة بتسوية الوضعية العقارية بالرغم من أن المرسوم حدد شروط وكيفيات إعداد العقد المتضمن بيع عقار في إطار تسوية البناءات غير القانونية³، كما ان التسوية لم تشمل جميع الاحياء الفوضوية بسبب جهل العديد من السكان أو لجان الأحياء لأهمية العملية أو تخوفهم من فرض ضرائب وعقوبات الى جانب عدم قدرتهم على تحمل تكاليف العملية مما يؤكد عدم تفعيل عنصرى التشاور والتنسيق بين الفاعل الاول المتمثل في الجماعات المحلية وبين المجتمع المدني الممثل في لجان الاحياء والجمعيات وكذا المواطنين.

بالموازاة مع ذلك فقد فكرت الدولة في حلول وبدائل أخرى تعمل على القضاء على بعض المسببات في انتشار البناء الفوضوي خاصة العجز في السكن أين وضعت بعض القوانين التي تسمح للأفراد بإنجاز سكنات بعيدة عن اللاشريعة مثل قانون الترقية العقارية الذي جاء عام 1986 تحت رقم 86-07 المؤرخ بتاريخ 1986/03/04 والمتعلق بالترقية العقارية وضبط القواعد الخاصة بعملياتها والذي يهدف الى انجاز السكنات في اطار التكيف مع الوضعيات والحاجات الاجتماعية للأفراد.

من بين البدائل التي وضعتها الدولة أيضا لحل الازمة بشكل غير مباشر ومن أجل تفعيل دورها هو سن قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 الذي اعترف بحق الملكية الفردية وجعل المحفظة العقارية للبلدية في يد هيئات خاصة تشرف عليها وتتولى تسييرها من أجل ضمان تحكم ورقابة أكبر تجنبا للفوضى واللامبالاة التي حدثت مع قانون الاحتياطات العقارية الذي تناولناه كأحد المسببات في انتشار البناء الفوضوي. وتتمثل هذه الهيئات في الوكالات المحلية للتسيير العقاري التي حدد المرسوم 90-405 المؤرخ في 1990/12/22 قواعد احداثها وتنظيمها.

الى جانب النصوص القانونية التي تم التطرق اليها، توجد نصوص أخرى جاءت لتعدل وتتمم النصوص السابقة من أجل سد الثغرات التي تحملها في طياتها أو من أجل تدارك أمر لم يتم التطرق إليه سابقا أو تم التطرق اليه من دون تفصيل، مثل:

المرسوم التنفيذي 06-55 المؤرخ في 2006/01/30 "الذي ألزم رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين قانونا بزيارة كل البناءات في طور الإنجاز والقيام بكافة المعايينات التي يرونها ضرورية وطلب

³ - جاءت المادة 12 منه على ان : يعد في إطار هذا المرسوم عقد الملكية حسب الشكل الإداري وتسلم رخصة البناء أو رخصة تجزئة الأرض للبناء مع عبارة تسوية الوضعية.»

الوثائق التقنية الخاصة بها لمعرفة مدى تطابقها مع القانون. القانون رقم 05-04 المؤرخ في 15/08/2004 المعدل والمتمم للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، القانون التوجيهي للمدينة رقم (06 - 06) الذي بالرغم من أنه لا يتضمن البناءات الفوضوية إلا أنه قد أشار إلى نقطة مهمة جدا في تفعيل دور المواطن في تحسين محيطه والارتقاء به ، حيث نص على: "تقليص الفوارق بين الأحياء وترقية التماسك الاجتماعي" (القانون 06-06) وضرورة "إشراك المواطنين في البرنامج المتعلق بتسيير إطارهم المعيشي، في حين تسهر الدولة على توفير الشروط والآليات الكفيلة بالإشراك الفعلي للمواطن في البرنامج والأنشطة المتعلقة بسياسة المدينة" (القانون 06-06) أن تنظيم المدينة يعني بالضرورة الحد من البناء الفوضوي.

2.2. تسوية البناءات الفوضوية بعد 2008

في هذه المرحلة عرف مشكل البناء الفوضوي اهتماما كبيرا من طرف الدولة بسنها لقانون خاص بتسوية البناءات المخالفة للإطار القانوني للتعمير والمتمثل في القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 والذي يعتبر من أهم القوانين التي تناولت موضوع البناء الفوضوي بالمعالجة والتأطير بتحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، حيث يهدف إلى وضع حد لجميع البناءات المخالفة بشقبيها العمراني والعقاري من خلال مجموعة من الإجراءات والتدخلات الواجب تبنيها وفق السياسات والاطر القانونية المعمول بها.

2.2.1. القانون رقم 08-15 المتعلق بمطابقة وإتمام إنجاز البناءات

في عام 2008 قامت الدولة الجزائرية بسن قانون جديد يتكفل بوضع حد للبناءات الفوضوية والبناءات المخالفة للاطر القانونية والقواعد العمرانية بشتى أنواعها وهو القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 والمتعلق بتحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، كمشاهدة للقضاء على فوضى العمران بعد ان فشل المرسوم رقم 212/85 في تسوية البناءات غير الشرعية. فقد جاء هذا القانون بإجراءات جديدة لتسوية وضعية بعض البناءات المخالفة لأحكام قانون التهيئة والتعمير المكتملة منها والغير مكتملة الانجاز كحل بديل عن ازالتهما للتخفيف من حدة أزمة السكن التي كانت سببا قويا وفعالا في انتشار المباني الفوضوية وتوسعها، وسعي إلى ترقية الإطار المبني من خلال محاولة إدماجها داخل المحيط العمراني وفق ما يتضمنه القانون ووضع تدابير ردية في حالة الإصرار على عدم احترام قواعد التعمير والبناء والاستمرار في مخالفتها.

• أهداف القانون 08-15 (الجريدة الرسمية ، سنة 2008، العدد 4):

لقد جاء هذا القانون لتحقيق مجموعة من الاهداف أهمها تحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، حيث يهدف إلى:

وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات

تحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون

تحديد شروط شغل و/ أو استغلال البناءات

ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي ومهياً بانسجام

أسيس تدابير ردية في مجال عدم احترام آجال البناء وقواعد التعمير

• مضمون القانون 08-15:

جاء هذا القانون موضحا لمختلف الحالات التي تمنح فيها رخصة المطابقة والتي حددها كما يلي:

• يمكن لأصحاب البناءات غير المكتملة عند نهاية الأجل الممنوح لرخصة البناء الخاصة بهم

الاستفادة من رخصة إتمام

• يمكن أيضا لأصحاب البناءات المتممة التي أنجزت بدون رخصة أن تستفيد من رخصة بناء على

سبيل التسوية

- يمكن لأصحاب البنايات المتممة وغير المطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة أن تستفيد من شهادة المطابقة
- قرر تسليم أصحاب البنايات غير المتممة التي أنجزت بدون رخصة بناء رخصة إتمام على سبيل التسوية.
- قد حدد القانون البنايات القابلة للمطابقة و إتمام انجازها والبنايات غير القابلة للمطابقة وإتماما لانجاز كما يلي:

البنايات القابلة للمطابقة وإتمام الإنجاز: وتشمل كل من البنايات غير المتممة في أجل رخصة البناء والتي تحصل صاحبها على رخصة البناء; البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة; البنايات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء; البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

البنايات الغير قابلة للمطابقة وإتمام الإنجاز : وهي جميع البنايات التي انجزت في المواقع التي ذكرها القانون كما يلي: البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاعات ويمنع البناء عليها; البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية، وبحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاقات المرتبطة بها; البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي والغابية أو ذات الطابع الغابي، باستثناء تلك التي تم إدماجها في المحيط العمراني ; البنايات المخالفة لقواعد الأمن أو التي تشوه البيئة والمنظر العام للموقع; البنايات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرة لها والتي يستحيل نقلها.

ونشير هنا الى ان جميع البنايات غير القابلة للمطابقة هي محل هدم من طرف السلطات المحلية بعد تحرير المخالفة في محضر للأعوان المؤهلين الذين عاينوها مع تحميل المخالف كافة تكاليف عملية الهدم. كما حدد القانون الحالات التي يتم فيها تسليم رخصة البناء على سبيل التسوية لكل من صاحب البناية المتممة والبناية غير المتممة واللذان لم يتحصلا من قبل على رخصة للبناء بينما يستفيد صاحب البناية المتممة والمتحصل على رخصة البناء ولكنها غير مطابقة لأحكام هذه الأخيرة من شهادة المطابقة حسب الكيفيات المحددة في هذا القانون.

• آجال تحقيق مطابقة البنايات و إتمامها:

لقد أوجب القانون على أصحاب البنايات غير المتممة وأصحاب المشاريع على اتمام بناياتهم في الآجال التي حددها القانون ومن ثم تحقيق مطابقة البنايات المتممة او التي في طور الانجاز بتقديم طلب الى السلطات المعنية كل حسب حالته. حيث في حالة عدم إتمام أشغال البناء أو إذا كانتا لبناية غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، يتوجب على صاحب التصريح أن يوقف الأشغال فورا ويبلغ السلطة المحلية الممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني الذي يسلم له شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة.

• كيفيات تحقيق مطابقة البنايات وسير أحكام القانون 08-15:

تتم عملية تطبيق القانون وفق عدة مراحل:

يتقدم المعني بالأمر (صاحب البناية) بتصريح مفصل عن حالة البناية مرفوق بملف يحتوي على كل الوثائق الثبوتية المكتوبة والبيانية الضرورية ويقدم الى رئيس المجلس الشعبي البلدي تقوم مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية بجمع الموافقات والآراء من الإدارات والمصالح والهيئات وتكون ملفا مرقما ومرتبيا في سجل خاص ينشأ لدى مصالحها لتقدمه بعدها الى الامانة التقنية للجنة الدائرة فيأجل لشهر (01)ابتداء من تاريخ إخطار مصالح الدولة المكلفة بالتعمير من أجل دراسته.

• تتم دراسة الملف وتحديد طبيعة حالته العقارية كما يلي:

إذا كان للوعاء العقاري الذي شيدت عليه البناية عقد ملكية أو شهادة حيازة أو أي عقد رسمي آخر، في هذه الحالة تصادق لجنة الدائرة على الطلب وترسل الملف الى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد إعداد إما رخصة بناء على سبيل التسوية أو رخصة لإتمام إنجاز البناية أو شهادة تحقيق المطابقة طبقاً لما جاء في هذا القانون.

في حالة ما اذا كانت البنايات مشيدة إما فوق أراضي تملك عقود عرفية وأوراق ثبوتية غير رسمية أو واقعة فوق قطعة أرض تابعة للأمالك الوطنية العمومية باستثناء تلك التي يمكن اعادة تصنيفها أو واقعة فوق قطعة أرض تابعة للأمالك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية، في هذه الحالة تأمر لجنة الدائرة بالتحقيق في الوضعية العقارية لقطعة الارض المعنية، وعلى اثر التحقيق يتم اما الرفض أو القبول فنتم التسوية من طرف الوالي عن طريق تسليم عقود، ومن ثم يتوجب على أصحاب البنايات طلب رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة اتمام الانجاز اذا كانت البناية غير مكتملة البناء من طرف رئيس المجلس البلدي المعني.

بعد النظر في الحالات السابقة يصبح الزاما على الأشخاص الذين استفادوا من تسوية الوضعية العقارية لبناءاتهم ان يتقدموا بطلب رخصة بناء على سبيل التسوية أو رخصة اتمام الانجاز والذي تفصل فيه لجنة الدائرة فيما بعد إما بالموافقة أو بالموافقة المقيدة بشروط أو بالرفض، وترسل هذه القرارات إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً ليقوم :
في حالة الموافقة: بتسليم صاحب التصريح إما رخصة البناء أو رخصة إتمام الإنجاز أو شهادة المطابقة، حسب الحالة.

في حالة الموافقة المقيدة بشروط: بتبليغ الشروط المسبقة لتسليم عقد تحقيق المطابقة للمصرح ويطلب منه رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة في أجل يحدده له، وعند رفع التحفظات تسلّم السلطة المعنية وثيقة تحقيق المطابقة وتعلم لجنة الدائرة بذلك.

في حالة الرفض: تبليغ المصرح برفض لجنة الدائرة المعلن في أجل 15 يوم بعد استلامه لنتائج التحقيق والقرارات المتخذة بشأن البناية من طرف لجنة الدائرة.

في الأخير، تسمح رخصة البناء المتحصل عليها على سبيل التسوية، أو رخصة إتمام الإنجاز بربط البناية بصفة مؤقتة بالشبكات العمومية للفترة المذكورة في وثيقة التعمير من أجل تسهيل مطابقة البنايات أو إتمام إنجازها في الأجل المحددة طبقاً لأحكام القانون، حيث يودع طلب الربط لدى المصالح والهيئات المؤهلة، كما أن الحصول على شهادة المطابقة يمنح حقاً لربط الطرق وشبكات الانتفاع العمومية لأصحاب البناية التي تمت تسوية وضعيتها.

• اجراءات الطعن :

في حالة رفض لجنة الدائرة طلب صاحب البناية المراد تسوية وضعيتها، يمكن له أن يطعن في القرار خلال أجل 30 يوم بدءاً من تاريخ تبليغه قرار الرفض، حيث يودع الطعن الكتابي مرفوقاً بتبريرات قرار لجنة الدائرة لدى لجنة الطعن الولائية التي تسلمه بدورها و صل استلام. بعدها تقوم هذه اللجنة برئاسة الوالي المختص إقليمياً بدراسة الطعن المقدم له او اجراء كل التحقيقات الضرورية التي تراها مفيدة لاتخاذ القرار النهائي الذي يؤكد أو يعدل قرار لجنة الدائرة في أجل لا يتجاوز 30 يوماً ابتداءً من تاريخ الإيداع.

• مدة صلاحية القانون 08-15:

حسب ما جاء في المادة 94 من القانون فإنه " ينتهي مفعول إجراءات تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها كما تنص عليها أحكام هذا القانون في أجل خمس (5) سنوات ابتداءً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية " و نظراً لتردد الكثيرين من أصحاب البنايات المخالفة في تقديم الملفات وجهل بعضهم بأهمية التسوية، فقد تم تمديد القانون حتى 3 أوت 2016 في مرحلة أولى، ثم اعيد تمديده لمدة 3 سنوات منذ أوت 2019 مع تكثيف حملة الاشهار للقانون واعلام المواطنين بأهمية العملية والمنافع التي تعود عليهم وعلى محيطهم العمراني .

الخلاصة

إن حل مشكل السكن الفوضوي كانت بدايته على مستوى السلطات المركزية، أين قامت الدولة بسن مجموعة من القوانين التي تتولى عملية التسوية لجميع البنايات الفوضوية، والقضاء على أهم مسببات هذا المشكل كأزمة السكن، النزوح الريفي والنمو الديمغرافي السريع ضمن النهج السابق والتي تدعمت في سنوات التسعينات بتغيير جديد لسياسة التهيئة وفق مقتضيات التحولات الجديدة في كل من النظام السياسي والاقتصادي ببعث مجموعة جديدة من النصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير، على غرار:

- قانون التعمير 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير الذي حدد آليات التخطيط والقواعد العامة للتعمير

- قانون التوجيه العقاري 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 الذي ضبط المحفظة العقارية وجعلها بيد البلدية.

-المرسوم التشريعي 94-07 المؤرخ في 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري والذي جاء بآليات جديدة لتفعيل الرقابة والتي تبعتها فيما بعد القانون 08-15 الذي أولت فيه الدولة أهمية بالغة للوعاء العقاري ونقلته فيه الصلاحيات الى البلديات مع مديرية التعمير كطرف أساسي في دراسة الملفات، لكن بعد مدة وبالضبط عند مقاربة انتهاء الاجل المخصص لتطبيق القانون وسعي الدولة في تحقيق نتائج ملموسة قامت هذه الاخيرة بتقليص عدد الفاعلين في التسوية أو بشكل آخر نقل العملية الى مستوى آخر من القرار يتمثل في الدائرة حسب التعليمات الوزارية المشتركة رقم (04) المؤرخة في 06/09/2012 المتضمنة تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، أين أعطي للجنة الدائرة صلاحيات أكثر حيث أصبحت هي من تقوم بعملية دراسة الملفات الى جانب اتخاذ القرار.

أما في حالة الطعن، فنجد مستوى آخر يتمثل في الولاية أين الطعون تدرس على مستوى لجنة الطعن التي يرأسها الوالي أو نائبه مع الاشارة الى أن هذه اللجنة هي نفسها لجنة الدائرة التي درست الملف لكن باختلاف في مستوى القرار والرئاسة الذي انتقل من رئيس الدائرة أو نائبه إلى الوالي أو نائبه. ولهذا القانون إيجابيات وسلبيات اتضحت من خلال الممارسة الميدانية حيث نجد أن:

- القانون شامل، طموح، جاء لوضع حد لتجاوزات البناء وعدم اكتماله
 - القانون يخص القطاع الخاص كما يخص القطاع العام أيضا بحكم وجود مرافق عمومية فوضوية (تفتقر إما لعقود ملكية أصلية)
 - هناك من استفاد من هذا القانون بحصوله إما على شهادة مطابقة أو على رخصة بناء على سبيل إتمام الإنجاز.
 - فشل القانون بسبب عدم مطابقة الرخصة لدقتر الشروط في الشباك الموحد من جهة وإلى عدم وجود عقود ملكية الأرض من جهة أخرى
 - القانون أبطل وجمد جميع العمليات السابقة بمعنى أنه من المفروض يطبق على البنايات التي أنجزت بعد 2008 وليس بأثر رجعي مما يستوجب أقلمتة مع المعايير المعتمد عليها وقت الإنجاز حسب الحالات (أي اخضاعه لقوانين التعمير في فترة الإنجاز وليس للقوانين الحديثة)
 - القانون من جهة، شجع على اقبال الناس على البناء الفوضوي لمعرفتهم بأن الدولة ستقوم بتسوية جميع البنايات الفوضوية.
- ولهذا فقد أقرت وزارة السكن والعمران والمدينة قانون جديد لتسوية البنايات غير المكتملة وغير المطابقة بعد فشل قانون 08-15 واستبداله بقانون التجنس الإقليمي والتنمية العمرانية لدفع عملية تسوية البنايات غير المكتملة وغير المطابقة.

المراجع المستعملة باللغة العربية

محمد الهادي، لعروق (1984)، دراسة في جغرافية المدن، مدينة قسنطينة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر.

حمود، نعيمة (2016)، ظاهرة البناء الفوضوي بالمدن الكبرى الجزائرية: الواقع ورهانات التسوية في اطار الحوكمة الحضرية، حالة مدينة قسنطينة، دكتوراه علوم في التهيئة العمرانية، كلية علوم الارض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة الاخوة منتوري- قسنطينة، (ص 350).

القانون التوجيهي للمدينة رقم 06/06 المؤرخ في 20 /02/ 2006، الجريدة الرسمية رقم 44 قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990، الجريدة الرسمية، عدد 49. قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 الجريدة الرسمية، عدد 52 قانون مطابقة وإتمام انجاز البناءات 08-15 المؤرخ في 20 /07/ 2008.

التعليمية الصادرة عن وزارة السكن والعمران رقم 1000 المؤرخة في 10-09-2009 المتعلقة بكيفية تطبيق القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20-07-2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها 2009 بتاريخ 10/09/2009 عن وزارة السكن والعمران تتضمن /ع.س.و.و.خ.أ / مذكرة رقم 1000 تطبيق أحكام القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 والذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

المراجع المستعملة باللغة الأجنبية

- Hafiane, A., 1989. *Le défi à l'urbanisme, exemple de l'habitat illégal à Constantine*, Edition OPU, (290p).
- Cote, M.,1986. « L'urbanisation en Algérie- idée reçues et réalités », *Travaux de l'institut de géographie de Reims*, n°85-86.
- Safar-Zitoun, M., 2002. Le Programme de résorption de l'habitat précaire financé, Par la Banque mondiale en Algérie, *Les chemins tortueux ou vertueux de la Participation*, Colloque international: *Quel habitat pour demain ? Les pratiques émergentes pour les plus démunis*, Casablanca, Maroc.